

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 18/2023/NQ/DIC No1-HĐQT-NK IV

Vũng Tàu, ngày 26 tháng 5 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v: Ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 căn nhà ở hình thành trong tương lai dạng căn nhà xây thô thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, phường IV, Thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang với Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

Căn cứ :

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;
- Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1;
- Căn cứ Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông số 15/2023/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ NK IV ngày 25/4/2023;
- Biên bản họp Hội đồng quản trị số: 13/BB-HĐQT-DIC No1 ngày 26/5/2023 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua chủ trương ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 02 căn nhà ở hình thành trong tương lai dạng căn nhà xây thô thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh, phường IV, Thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang với Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng như sau:

1- Căn PTM6-01

Giá trị đất: 2.097.600.000 đồng

- Diện tích đất: 131,1 m² sử dụng riêng;
- Đơn giá quyền sử dụng đất đã bao gồm VAT: 16.000.000 đồng/m²;
- Giá trị đất: 131,1m² x 16.000.000 đồng = 2.097.600.000 đồng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Giá trị nhà: 1.981.031.000 đồng



[Handwritten signature]

- Diện tích đất xây dựng: 101,42 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 379,64 m²;
- Đơn giá xây dựng cả VAT: 5.218.182 đồng/m²;
- Giá trị xây dựng: 379,64 m² x 5.218.182 đồng = 1.981.031.000 đồng

Giá trị nhà + đất căn PTM6-01 cả VAT là: 4.078.631.000 đồng

(Bốn tỷ, không trăm bảy tám triệu, sáu trăm ba một ngàn đồng chẵn)

2- Căn PTM6-02

Giá trị đất: 1.454.546.000 đồng

- Diện tích đất: 100 m² sử dụng riêng;
- Đơn giá quyền sử dụng đất đã bao gồm VAT: 14.545.455 đồng/m²;
- Giá trị đất: 100 m² x 14.545.455 đồng = 1.454.546.000 đồng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Giá trị nhà: 1.697.688.000 đồng

- Diện tích đất xây dựng: 80 m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 319,77 m²;
- Đơn giá xây dựng cả VAT: 5.309.091 đồng/m²;
- Giá trị xây dựng: 319,77 m² x 5.309.091 đồng = 1.697.688.000 đồng.

Giá trị nhà + đất căn PTM6-02 cả VAT là: 3.152.234.000 đồng

(Ba tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, hai trăm ba mươi tư ngàn đồng chẵn).

3- Tổng giá trị nhận chuyển nhượng 02 căn nhà PTM6-01 và PTM6-02 là: 7.230.865.000 đồng (Bảy tỷ, hai trăm ba mươi triệu, tám trăm sáu mươi năm ngàn đồng)

Giá trị trên chưa bao gồm:

- Lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà;

- Phí công chứng hợp đồng và các khoản phí khác (nếu có).

4- Hình thức thanh toán cho 02 căn nhà: Bù trừ công nợ

+ Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng thanh toán 95% tương ứng: 6.869.321.000 đồng;

+ Đợt 2: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thanh toán tiếp 5% tương ứng: 361.544.000 đồng.

Buc

Cụ thể chi tiết các điều khoản tại dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ căn PTM6-01 và PTM6-02 đính kèm.

Điều 2: Hội đồng ủy quyền Ông Trần Duy Anh, Giám đốc là Người đại diện pháp luật của công ty .

- Thương thảo và ký hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ 02 căn nhà nêu trên với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng;
- Thực hiện đối chiếu và bù trừ công nợ với DIC Group.
- Cung cấp hồ sơ để Tổng công ty hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc và các đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *Be*
- Như Điều 3;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK Cty, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Thọ
Nguyễn Văn Thọ



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Phí Thảo

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

SỐ 260/HĐNO – VỊ THANH

Căn cứ :

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 Năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Quyết định số 2976/QĐ.CT.UBND ngày 03/11/2009 v/v: “Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang” và các Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 18/4/2017; Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 01/10/2019; số 79/QĐ-UBND ngày 15/01/2021 v/v: “Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang”;
- Quyết định giao đất số 1421/QĐ-UBND ngày 06/09/2011 v/v: “Giao đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang”;
- Quyết định giao đất số 2435/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 v/v: “Giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh”;
- Thông báo 1788/UBND-NCTH ngày 18/11/2022 của UBND Tỉnh Hậu Giang v/v: “Chấp thuận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các lô nền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) tại phân kỳ 1 dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh”;
- Thông báo số 153/TB-SXD ngày 28/07/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Khu dân cư thương mại Vị Thanh, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật phân khu 1 (hạng mục hoàn thành 11,6ha/16,49ha)”;
- Thông báo số 216/TB-SXD ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục: Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở kết hợp thương mại – Phân khu 1 thuộc Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh”;
- Văn bản số 1621/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) của Phân khu (16,49ha) thuộc Dự án: khu dân cư thương mại Vị Thanh, thành phố Vị Thanh”;



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

D:\NgocHan\KDCM Phường 4 Hậu Giang\HĐ\HĐMBNO DIC số 1.docx (HĐ : 260 - PTM6-01 - TT 95%)

Trang 1/14

- Bản đồ QH chi tiết 1/500 dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;
- Bản vẽ mẫu nhà và thiết kế quy hoạch dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK736821 (Số tờ: 40; Số thửa: 370) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/02/2023;
- Quyết định số: 102/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 12/09/2022 v/v: “Ban hành bảng giá 264 lô đất và 103 căn nhà xây thô thuộc Phân khu 1 tại dự án Khu Dân cư thương mại Vị Thanh, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang”;
- Thông báo số: 125/TB-DIC Group-PTTT&KD ngày 18/05/2023;
- Và các văn bản pháp lý có liên quan;
- Năng lực, nhu cầu của hai Bên.

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai căn nhà xây thô mã số: **PTM6-01** thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Sau đây viết tắt là “**Hợp đồng**”) được lập vào ngày tháng năm 2023. tại Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, địa chỉ Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa các bên sau đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (Bên A):

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 đăng ký lần đầu ngày 13/3/2008.
- Người đại diện: **HOÀNG VĂN TĂNG** Chức vụ: Tổng Giám đốc
CCCD số : 046075000492 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 21/11/2019)
(Theo Giấy ủy quyền số: 06A/GUQ-DICCorp-HĐQT ngày 28/01/2021)
- Địa chỉ : 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại : 02543.859248 Fax: 02543.560712
- Mã số thuế : 3500101107
- Số tài khoản : 760 10 008 006 668 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh tỉnh BRVT.

2. BÊN MUA NHÀ Ở (Bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

- Số ĐKKD : 3500613828 do Phòng Đăng ký Kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.
- Trụ sở chính: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Địa chỉ liên hệ : 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Điện thoại : 02543 807 394/ Email: dic1@dic.vn
- Số tài khoản : Tại ngân hàng:
- Mã số thuế :
- Người đại diện:
- + Ông : **TRẦN DUY ANH** Chức vụ: Giám đốc



- + CCCD số : 035072007178 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/08/2021
 - + Hộ khẩu thường trú: E15 Khu Đại An, P9, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở: Căn nhà có mã số: **PTM6-01** thuộc dự án Khu Dân cư thương mại Vị Thanh, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: Đất xây dựng nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse):
 - Mật độ xây dựng : 70 ÷ 85%;
 - Tầng cao xây dựng : 02 – 04 tầng;
 - Khoảng lùi xây dựng: Chi giới xây dựng trùng với chi giới đường đỏ, lùi sau 3m ÷ 4m so với ranh đất. Độ vưon ra của ban công (mái đua) công trình $\leq 1,2m$ so với chi giới xây dựng.
3. Quy mô của nhà ở:
 - Diện tích xây dựng : 101,42 m²;
 - Tổng diện tích sàn xây dựng : 379,64 m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất : 131,10 m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng : 131,10 m²
 - + Sử dụng chung (nếu có) : 0 m²
 - Mục đích sử dụng đất : **Đất ở đô thị.**
 - Thời hạn sử dụng đất : **Lâu dài;**
 - Nguồn gốc sử dụng đất : **Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.**
4. Thông tin pháp lý dự án : Nêu tại Căn cứ (Trang 1).
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng : **Để ở.**
 - Năm hoàn thành việc xây dựng nhà : **Năm 2022**
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:
7. Nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo các văn bản sau:
 - Văn bản số 1621/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) của Phân khu (16,49ha) thuộc Dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh, thành phố Vị Thanh”.
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): Không.
9. Các thông tin khác (nếu có): Không.

Điều 2. Giá bán nhà ở

1. Giá bán nhà tạm tính là: **4.078.631.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi một nghìn đồng chẵn.)**. Trong đó:
 - a) Quyền sử dụng đất:
 - Đơn giá quyền sử dụng đất: 16.000.000 đồng/m²



- Giá trị quyền sử dụng đất tạm tính: 2.097.600.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, sáu trăm nghìn đồng chẵn.*)
- b) Công trình nhà ở trên đất:
 - Đơn giá nhà: 5.218.182 đồng/m²
 - Giá trị xây dựng nhà ở tạm tính: 1.981.031.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm tám mươi một triệu, không trăm ba mươi một nghìn đồng chẵn.*)
- 2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:
 - Thuế giá trị gia tăng phải nộp cho Nhà nước;
 - Tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước;
 - Chi phí đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- 3. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Thuế sử dụng nhà đất hàng năm theo quy định của Nhà nước kể từ thời điểm nhận bàn giao đất;
 - Chi phí công chứng hợp đồng (nếu có);
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận tại hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
 - Các chi phí khác ngoài các chi phí nêu tại khoản 2 Điều này (nếu có).
- 4. Toàn bộ các khoản chi phí tại khoản 3 Điều này do Bên B chi trả.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán

a) Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức:

(i) Trả tiền mặt tại địa chỉ nêu tại trang 2 của Hợp đồng này;

Hoặc:

(ii) Chuyển khoản cho Bên A theo thông tin sau:

- Đơn vị thụ hưởng: **Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

- Địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

- Tài khoản: 760 10 008 006 668 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh tỉnh BRVT.

Hoặc:

(ii) Bù trừ công nợ.

Nội dung: Thanh toán tiền xây dựng đợt ... của căn nhà mã số: PTM6-01 thuộc dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang theo Hợp đồng số: 260 /MBNO-VI THANH.



- b) Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên B hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A. Chi phí liên quan đến việc thanh toán bằng chuyển khoản do Bên B tự chi trả.
- c) Khi đến hạn thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều này, Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền cho Bên A mà không phụ thuộc vào việc Bên A có thông báo cho Bên B bằng văn bản hay không. Trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật hiện hành thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

2. Thời hạn thanh toán

- Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán 95% giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền: 3.874.699.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng chẵn.*) đồng thời nhận bàn giao căn nhà xây thô.
 - Đợt 2: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền: 203.932.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm lẻ ba triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn đồng chẵn.*) và phần chênh lệch giá trị tăng/ giảm (nếu có).
3. Chứng từ chứng minh Bên B đã thanh toán tiền cho Bên A:
- Phiếu thu tiền hợp pháp hoặc chứng từ xác nhận Bên B đã nộp tiền vào tài khoản của Bên A theo Hợp đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: **Bên A đã hoàn thành công tác xây thô năm 2022.**
3. Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên B theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên A tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao nhà ở cho Bên B.

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở:
 - Bên A đã xây dựng nhà ở theo tiến độ.
 - Bên B đã thanh toán cho Bên A đúng theo Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng này.
 - Bên A bàn giao nhà ở cho Bên B: Ngay sau khi Bên B đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này.
2. Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 60 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao nhà ở (*Trường hợp không thể bàn giao nhà ở đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao*).



Trước ngày bàn giao nhà ở là 15 ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên B được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

Điều 6. Bảo hành nhà ở

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, trát), đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện.

4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.



5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở: Các trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc không đúng theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên B.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên A mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên A không thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên B.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng

1. Bên B được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;
2. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên A giữ lại không bán.
Bên A có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A.
3. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án như: Công viên, đường giao thông.
4. Bên A, Bên B có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:



- a) Yêu cầu Bên B trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Tiền lãi chậm thanh toán = (số tiền Bên B chưa thanh toán x số ngày chậm thanh toán x lãi suất cho vay ngắn hạn tại thời điểm thanh toán do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố/360 ngày x 150%). Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên B;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở theo Điều 14 của hợp đồng này và khấu trừ các khoản phạt hợp đồng nếu Bên B không thực hiện thanh toán tiền và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này;
- f) Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên B; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế khác liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên B;
- i) Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;



- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

- a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên B theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 15 % so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên B đối với Bên A;
- g) Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng;

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên A;
- b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên A) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà B phải nộp như thỏa thuận tại hợp đồng này;



- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên B theo quy định;
- g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở;

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua nhà ở.
 - Nếu quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền vay có kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này Bên A được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên B vi phạm hợp đồng này là 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và tiền lãi phạt do chậm thanh toán.
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên B.
 - Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền vay có kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên A bàn giao nhà ở thực tế cho Bên B.
 - Nếu Bên A chậm bàn giao nhà ở quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán và bồi thường cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và tiền lãi phạt do chậm bàn giao nhà.



3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên B và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao thì:
 - Nếu quá thời hạn nhận bàn giao 60 ngày theo thông báo của Bên A, mà bên B không đến nhận bàn giao nhà ở và cũng không có phản hồi bằng văn bản cho bên A về việc lý do chậm bàn giao, thì xem như bên B vi phạm hợp đồng và bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này Bên A được quyền bán căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên B vi phạm hợp đồng này là 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này và tiền lãi do chậm thanh toán (nếu có).
4. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn.

Trong trường hợp này, Bên B phải có văn bản đề nghị và được Bên A chấp thuận. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi) trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho người mua khác và đã khấu trừ khoản tiền bao gồm:

 - Phạt vi phạm hợp đồng 12% (mười hai phần trăm) Giá trị hợp đồng;
 - Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên A nhận được văn bản đề nghị của Bên B về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.
5. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B vi phạm các nghĩa vụ, cam kết, thỏa thuận khác quy định tại Hợp đồng này (không nhận Giấy chứng nhận, không hoàn thiện nhà đúng thời hạn, không cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận,...) thì Bên A được quyền áp dụng tương tự các quy định tại Điều này để xử lý vi phạm.

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên A cam kết:

- a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên B cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua;
- b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.



3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
2. Bên B chậm thanh toán tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;
3. Bên A chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;
4. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:



- Địa chỉ Bên A: 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
 - Địa chỉ Bên B: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, thư, giao trực tiếp, tin nhắn điện thoại.
 3. Bên nhận thông báo (nếu Bên B có nhiều người thì Bên B thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1.
 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Sau 3 (ba) ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận.....) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau;
2. Trong trường hợp không thương lượng giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án thuộc tỉnh Hậu Giang giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 17. Điều khoản chung

1. Hai Bên xác nhận việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối đã hiểu rõ nghĩa vụ, quyền, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này và cam kết thực hiện đúng các điều, khoản ghi trong Hợp đồng. Bên B cam kết thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật, đảm bảo năng lực hành vi dân sự đầy đủ khi ký kết Hợp đồng, đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về dự án và lô đất nhận chuyển nhượng, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình nêu tại Hợp đồng cũng như quy định của pháp luật có liên quan.
2. Khi thực hiện hợp đồng, những quan hệ ràng buộc khác chưa được đề cập trong các điều, khoản cụ thể của Hợp đồng này hai Bên sẽ tuân theo các quy định của các văn bản pháp luật được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.
3. Bên B công nhận rằng vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B thuộc thẩm quyền của riêng cơ quan quản lý nhà nước, nên thời gian xem xét chính lý cấp giấy và sang tên cho Bên B tùy thuộc vào cơ quan quản lý. Tuy nhiên Bên A sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng tên Bên B trong thời gian sớm nhất có thể.



Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên B thanh toán đủ tiền đợt 1 cho Bên A theo Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có 18 điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở và các giấy tờ khác. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN B

BÊN A
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Văn Tăng



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đài Thao

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ
Số 261/HĐNO – VỊ THANH

Căn cứ :

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 Năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Quyết định số 2976/QĐ.CT.UBND ngày 03/11/2009 v/v: “Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Thương mại phường IV, thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang” và các Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 18/4/2017; Quyết định số 1642/QĐ-UBND ngày 01/10/2019; số 79/QĐ-UBND ngày 15/01/2021 v/v: “Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh một phần quy hoạch chi tiết Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang”;
- Quyết định giao đất số 1421/QĐ-UBND ngày 06/09/2011 v/v: “Giao đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang”;
- Quyết định giao đất số 2435/QĐ-UBND ngày 10/12/2021 v/v: “Giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để Tổng Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Xây dựng đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh”;
- Thông báo 1788/UBND-NCTH ngày 18/11/2022 của UBND Tỉnh Hậu Giang v/v: “Chấp thuận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các lô nền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) tại phân kỳ 1 dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh”;
- Thông báo số 153/TB-SXD ngày 28/07/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình: Khu dân cư thương mại Vị Thanh, hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật phân khu 1 (hạng mục hoàn thành 11,6ha/16,49ha)”;
- Thông báo số 216/TB-SXD ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục: Thi công xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở kết hợp thương mại – Phân khu 1 thuộc Dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh”;
- Văn bản số 1621/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) của Phân khu (16,49ha) thuộc Dự án: khu dân cư thương mại Vị Thanh, thành phố Vị Thanh”;



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

15 Thi Sách, phường Thới Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

- Bản đồ QH chi tiết 1/500 dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;
- Bản vẽ mẫu nhà và thiết kế quy hoạch dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK736822 (Số tờ: 40; Số thửa: 371) do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/02/2023;
- Quyết định số: 102/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 12/09/2022 v/v: “Ban hành bảng giá 264 lô đất và 103 căn nhà xây thô thuộc Phân khu 1 tại dự án Khu Dân cư thương mại Vị Thanh, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang”;
- Thông báo số: 125/TB-DIC Group-PTTT&KD ngày 18/05/2023;
- Và các văn bản pháp lý có liên quan;
- Năng lực, nhu cầu của hai Bên.

Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai căn nhà xây thô mã số: **PTM6-02** thuộc dự án Khu dân cư thương mại Vị Thanh tại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Sau đây viết tắt là “**Hợp đồng**”) được lập vào ngày tháng năm 2023. tại Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, địa chỉ Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa các bên sau đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (Bên A):

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 đăng ký lần đầu ngày 13/3/2008.
- Người đại diện: **HOÀNG VĂN TĂNG** Chức vụ: Tổng Giám đốc
CCCD số : 046075000492 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 21/11/2019)
(Theo Giấy ủy quyền số: 06A/GUQ-DICCorp-HĐQT ngày 28/01/2021)
- Địa chỉ : 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Điện thoại : 02543.859248 Fax: 02543.560712
- Mã số thuế : 3500101107
- Số tài khoản : 760 10 008 006 668 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh tỉnh BRVT.

2. BÊN MUA NHÀ Ở (Bên B):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1

- Số ĐKKD : 3500613828 do Phòng Đăng ký Kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.
- Trụ sở chính: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Địa chỉ liên hệ : 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Điện thoại : 02543 807 394/ Email: dic1@dic.vn
- Số tài khoản : Tại ngân hàng:
- Mã số thuế :
- Người đại diện:
- + Ông : **TRẦN DUY ANH** Chức vụ: Giám đốc



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

D:\NgocHan\KDCTM Phường 4 Hậu Giang\HĐ\HDMBNO DIC số 1.docx (HD : 261 - PTM6-02 - TT 95%)

Trang 2/14

- + CCCD số : 035072007178 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 10/08/2021
 - + Hộ khẩu thường trú: E15 Khu Đại An, P9, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở: Căn nhà có mã số: **PTM6-02** thuộc dự án Khu Dân cư thương mại Vị Thanh, Tp. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: Đất xây dựng nhà ở kết hợp thương mại (Shophouse):
 - Mật độ xây dựng : 70 ÷ 85%;
 - Tầng cao xây dựng : 02 – 04 tầng;
 - Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, lùi sau 3m ÷ 4m so với ranh đất. Độ vươn ra của ban công (mái đua) công trình $\leq 1,2m$ so với chỉ giới xây dựng.
3. Quy mô của nhà ở:
 - Diện tích xây dựng : 80,00 m²;
 - Tổng diện tích sàn xây dựng : 319,77 m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất : 100,00 m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng : 100,00 m²
 - + Sử dụng chung (nếu có) : 0 m²
 - Mục đích sử dụng đất : **Đất ở đô thị.**
 - Thời hạn sử dụng đất : **Lâu dài;**
 - Nguồn gốc sử dụng đất : **Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.**
4. Thông tin pháp lý dự án : Nêu tại Căn cứ (Trang 1).
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng : **Để ở.**
 - Năm hoàn thành việc xây dựng nhà : **Năm 2022**
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:
7. Nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo các văn bản sau:
 - Văn bản số 1621/SXD-QLN&TTBĐS ngày 02/11/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hậu Giang v/v: “Thông báo về việc bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 104 căn nhà ở liên kế (shophouse) của Phân khu (16,49ha) thuộc Dự án: Khu dân cư thương mại Vị Thanh, thành phố Vị Thanh”.
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): Không.
9. Các thông tin khác (nếu có): Không.

Điều 2. Giá bán nhà ở

1. Giá bán nhà tạm tính là: **3.152.234.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, một trăm năm mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng chẵn.)**. Trong đó:
 - a) Quyền sử dụng đất:
 - Đơn giá quyền sử dụng đất: 14.545.455 đồng/m²



- Giá trị quyền sử dụng đất tạm tính: 1.454.546.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm năm mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi sáu nghìn đồng chẵn.*)
- b) Công trình nhà ở trên đất:
 - Đơn giá nhà: 5.309.091 đồng/m²
 - Giá trị xây dựng nhà ở tạm tính: 1.697.688.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, sáu trăm chín mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng chẵn.*)
- 2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:
 - Thuế giá trị gia tăng phải nộp cho Nhà nước;
 - Tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước;
 - Chi phí đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- 3. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Thuế sử dụng nhà đất hàng năm theo quy định của Nhà nước kể từ thời điểm nhận bàn giao đất;
 - Chi phí công chứng hợp đồng (nếu có);
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận tại hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
 - Các chi phí khác ngoài các chi phí nêu tại khoản 2 Điều này (nếu có).
- 4. Toàn bộ các khoản chi phí tại khoản 3 Điều này do Bên B chi trả.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán

a) Bên B thanh toán cho Bên A bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức:

(i) Trả tiền mặt tại địa chỉ nêu tại trang 2 của Hợp đồng này;

Hoặc:

(ii) Chuyển khoản cho Bên A theo thông tin sau:

- Đơn vị thụ hưởng: **Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**
- Địa chỉ: 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.
- Tài khoản: 760 10 008 006 668 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh tỉnh BRVT.

Hoặc:

(ii) Bù trừ công nợ.

Nội dung: Thanh toán tiền xây dựng đợt ... của căn nhà mã số: PTM6-02 thuộc dự án Khu dân cư thương mại phường IV, thành phố Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang theo Hợp đồng số: 261 /MBNO-VI THANH.



- b) Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên B hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A. Chi phí liên quan đến việc thanh toán bằng chuyển khoản do Bên B tự chi trả.
- c) Khi đến hạn thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều này, Bên B có trách nhiệm thanh toán tiền cho Bên A mà không phụ thuộc vào việc Bên A có thông báo cho Bên B bằng văn bản hay không. Trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật hiện hành thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

2. Thời hạn thanh toán

- Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán 95% giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền: 2.994.622.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, chín trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng chẵn.*) đồng thời nhận bàn giao căn nhà xây thô.
 - Đợt 2: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thanh toán 5% giá trị hợp đồng, tương ứng với số tiền: 157.612.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm mười hai nghìn đồng chẵn.*) và phần chênh lệch giá trị tăng/ giảm (nếu có).
3. Chứng từ chứng minh Bên B đã thanh toán tiền cho Bên A:
- Phiếu thu tiền hợp pháp hoặc chứng từ xác nhận Bên B đã nộp tiền vào tài khoản của Bên A theo Hợp đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: **Bên A đã hoàn thành công tác xây thô năm 2022.**
3. Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên B theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên A tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao nhà ở cho Bên B.

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở:
 - Bên A đã xây dựng nhà ở theo tiến độ.
 - Bên B đã thanh toán cho Bên A đúng theo Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng này.
 - Bên A bàn giao nhà ở cho Bên B: Ngay sau khi Bên B đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này.
2. Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 60 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao nhà ở (*Trường hợp không thể bàn giao nhà ở đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao*).



Trước ngày bàn giao nhà ở là 15 ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên B được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

Điều 6. Bảo hành nhà ở

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, trát), đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện.

4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.



5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở: Các trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc không đúng theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên B.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên A mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên A không thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên B.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng

1. Bên B được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;
2. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên A giữ lại không bán.
Bên A có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A.
3. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án như: Công viên, đường giao thông.
4. Bên A, Bên B có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:



- a) Yêu cầu Bên B trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Tiền lãi chậm thanh toán = (số tiền Bên B chưa thanh toán x số ngày chậm thanh toán x lãi suất cho vay ngắn hạn tại thời điểm thanh toán do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố/360 ngày x 150%). Yêu cầu Bên B nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên B;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở theo Điều 14 của hợp đồng này và khấu trừ các khoản phạt hợp đồng nếu Bên B không thực hiện thanh toán tiền và các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng này;
- f) Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên B; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế khác liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên B;
- i) Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;



- j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

- a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên B theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 15 % so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên B đối với Bên A;
- g) Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng;

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên A;
- b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên A) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà B phải nộp như thỏa thuận tại hợp đồng này;



- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên B theo quy định;
- g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở;

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua nhà ở.
 - Nếu quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền vay có kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này Bên A được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên B vi phạm hợp đồng này là 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và tiền lãi phạt do chậm thanh toán.
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên B.
 - Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 150% (Một trăm năm mươi phần trăm) theo lãi suất tiền vay có kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên A bàn giao nhà ở thực tế cho Bên B.
 - Nếu Bên A chậm bàn giao nhà ở quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán và bồi thường cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) và tiền lãi phạt do chậm bàn giao nhà.



3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên B và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao thì:
 - Nếu quá thời hạn nhận bàn giao 60 ngày theo thông báo của Bên A, mà bên B không đến nhận bàn giao nhà ở và cũng không có phản hồi bằng văn bản cho bên A về việc lý do chậm bàn giao, thì xem như bên B vi phạm hợp đồng và bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 14 của hợp đồng này.
 - Trong trường hợp này Bên A được quyền bán căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên B vi phạm hợp đồng này là 12% (Mười hai phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này và tiền lãi do chậm thanh toán (nếu có).
4. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn.

Trong trường hợp này, Bên B phải có văn bản đề nghị và được Bên A chấp thuận. Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi) trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này cho người mua khác và đã khấu trừ khoản tiền bao gồm:

 - Phạt vi phạm hợp đồng 12% (mười hai phần trăm) Giá trị hợp đồng;
 - Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên A nhận được văn bản đề nghị của Bên B về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.
5. Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B vi phạm các nghĩa vụ, cam kết, thỏa thuận khác quy định tại Hợp đồng này (không nhận Giấy chứng nhận, không hoàn thiện nhà đúng thời hạn, không cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận,...) thì Bên A được quyền áp dụng tương tự các quy định tại Điều này để xử lý vi phạm.

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên A cam kết:

- a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên B cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua;
- b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.



3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
2. Bên B chậm thanh toán tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;
3. Bên A chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;
4. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:



- Địa chỉ Bên A: 15 Thi Sách, phường Thăng Tam, Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
 - Địa chỉ Bên B: 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, thư, giao trực tiếp, tin nhắn điện thoại.
 3. Bên nhận thông báo (nếu Bên B có nhiều người thì Bên B thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1.
 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Sau 3 (ba) ngày, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận.....) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Giải quyết tranh chấp

1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau;
2. Trong trường hợp không thương lượng giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án thuộc tỉnh Hậu Giang giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 17. Điều khoản chung

1. Hai Bên xác nhận việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối đã hiểu rõ nghĩa vụ, quyền, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này và cam kết thực hiện đúng các điều, khoản ghi trong Hợp đồng. Bên B cam kết thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật, đảm bảo năng lực hành vi dân sự đầy đủ khi ký kết Hợp đồng, đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về dự án và lô đất nhận chuyển nhượng, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ của mình nêu tại Hợp đồng cũng như quy định của pháp luật có liên quan.
2. Khi thực hiện hợp đồng, những quan hệ ràng buộc khác chưa được đề cập trong các điều, khoản cụ thể của Hợp đồng này hai Bên sẽ tuân theo các quy định của các văn bản pháp luật được nêu tại phần đầu của Hợp đồng này.
3. Bên B công nhận rằng vì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B thuộc thẩm quyền của riêng cơ quan quản lý nhà nước, nên thời gian xem xét chính lý cấp giấy và sang tên cho Bên B tùy thuộc vào cơ quan quản lý. Tuy nhiên Bên A sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Bên B trong thời gian sớm nhất có thể.



Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên B thanh toán đủ tiền đợt 1 cho Bên A theo Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này.
2. Hợp đồng này có 18 điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01(một) bản, Bên A giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở và các giấy tờ khác.
Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN B

BÊN A
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Văn Tăng

